



CBRE

CONFÉRENCE DE PRESSE

ANALYSTES.

Publié le 17/09/2014

INTRODUCTION

Maurice Gauchot

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Roman Coste

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN REGIONS

Stanislas Leborgne

LE MARCHÉ DES COMMERCE EN FRANCE

Chris Igwe

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE > 5 000 M² EN FRANCE

Didier Malherbe

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

Nicolas Verdillon

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

Roman Coste, Directeur Général (CBRE Agency) :

« **Sur 8 mois, la demande placée atteint un niveau plutôt convenable compte tenu du contexte. Cela est autant lié à un rattrapage du trou d'air de 2013 sur le segment des grandes surfaces qu'à un effet de cycle propice à la mise en œuvre de décisions immobilières des grands utilisateurs.** »

Avec **1,36 million de m² placés** (+ 14 % en un an), les 8 premiers mois de 2014 confirment la hausse annuelle constatée au 1^{er} semestre. Le **contexte de marché** demeure cependant **difficile** : croissance économique famélique, négociations longues, valeurs attaquées à travers des avantages commerciaux très élevés notamment dans les zones sur-

offreuses,... La hausse annuelle des volumes placés apparaît à la fois comme un **rattrapage** après les résultats décevants de 2013 et comme la **saisie d'opportunités** par les grands utilisateurs (loyers attractifs, diversité de l'offre, ...). Le niveau des **grandes transactions** est d'ailleurs en hausse annuelle, particulièrement sur le segment > 40 000 m². Les petites et moyennes surfaces performant moins bien, au regard de la moyenne sur 10 ans.

Le niveau de commercialisation relativement satisfaisant a favorisé le **recul de l'offre immédiate** de - 3 % en 8 mois, avec 3,8 millions de m² disponibles immédiatement pour 6,9 % de vacance.

Concernant l'**offre future**, lesancements « en blanc » demeurent restreints (9 en 8 mois), les projets non démarrés s'accumulent même si tous ne verront pas le jour. À l'heure actuelle,



le risque d'une surproduction de bureaux apparaît faible : sur les 1,9 million de m² neufs / restructurés aujourd'hui en chantier et livrables à horizon 2017, seuls 39 % restent à commercialiser.

Suivant leur tendance récente, les **avantages commerciaux** demeurent la principale variable d'ajustement des loyers. Ils se sont relativement stabilisés ces derniers mois mais demeurent à un **niveau extrêmement élevé** : en périphérie, pour des baux longs, des grandes surfaces et un preneur de qualité, ces aménagements sont de l'ordre de 2,5 à 3 mois d'équivalent franchise par année d'engagement, les 3 mois pouvant être ponctuellement dépassés. À Paris, la moyenne se situe aux alentours de 1,5 à 2 mois d'équivalent franchise par année d'engagement.

Ces modifications de valeur participent à un **assainissement progressif du marché**, même si celui-ci sera **long et lent** en l'absence d'une reprise économique significative et durable. Dans ce contexte, en **2014**, les volumes placés resteront moyens et devraient atteindre les **2 millions de m²**.

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN REGIONS

Stanislas Leborgne, Directeur Développement Régions :

« **Un phénomène nouveau se dégage en régions, la quasi absence du secteur public qui a été l'auteur d'1 seule transaction > 5 000 m² sur les 9 recensées au 1^{er} semestre 2014.** »

Malgré la concrétisation de grandes transactions, l'activité du marché des bureaux en régions continue de se rétracter. **Au 1^{er} semestre 2014, 555 420 m² ont été commercialisés** dans les 15 villes représentatives de l'échantillon en régions. L'activité s'est ainsi **résorbée de - 5 %** par rapport à la même période l'an passé mais reste très proche de la moyenne des 5 derniers 1^{ers} semestres (549 620 m²).

Ce sont **9 opérations > 5 000 m²** (contre 7 l'an passé) pour un total de 115 900 m² (21 % de la

demande placée) qui ont été signées au 1^{er} semestre 2014.

Une **envolée d'activité** a été enregistrée pour les marchés niçois (+ 440 %) et toulousain (+ 65 %) en raison de la signature des 2 plus importantes transactions, en termes d'envergure, depuis le début de l'année 2014. Il s'agit du rachat de **20 000 m²** de bureaux appartenant à Texas Instruments par **Amadeus à Villeneuve Loubet (06)** et du clés-en-main locatif de **25 200 m²** de **Safran Engineering Services** dans la zone d'Andromède à **Blagnac (31)**.

La demande des entreprises est principalement motivée par une volonté de **rationalisation des coûts** qui passe notamment par des **regroupements** ou encore par la **recherche de locaux moins énergivores**.

Ainsi, les **locaux neufs ou restructurés**, dont la proportion s'élève à **34 %** du volume transacté total, ont toujours autant la cote puisqu'ils font preuve de performance énergétique et respectent les normes actuelles. Les utilisateurs peinent encore parfois à trouver des locaux à l'acquisition. Ajoutons que la **localisation et l'accessibilité** demeurent des **critères primordiaux** dans les recherches.

Le stock disponible dans l'échantillon des 15 métropoles régionales **s'élève à 2 030 000 m²**, stable (+ 2 %) par rapport au **31 décembre 2013**.

Malgré **l'absence d'augmentation des lancements d'opérations « en blanc »** due aux difficultés de pré-commercialisation pour les promoteurs, la part de l'offre immédiate neuve ou restructurée stagne à 22 % fin juin 2014. Cependant, les villes de **Nice / Sophia Antipolis** et de **Grenoble pâtissent d'un sévère manque d'offres neuves** disponibles avec une part à seulement 4 % et 5 % de l'offre immédiate.

L'offre future certaine livrable d'ici la fin de l'année 2014 s'élève à **136 030 m²** : **O'Saône** (10 100 m²) à Lyon, 2 programmes **Golf Park** (5 500 m² chacun) à Toulouse, **Cap Sud** (3 730 m²) à Marseille ou encore 6 400 m² route des Lucioles à Sophia Antipolis...

236 900 m² d'offres futures certaines devraient être livrés au cours de l'année 2015 comme les programmes **Astrolabe** (13 900 m²) à Marseille,



New Deal (11 700 m²) ou Terralta (10 600 m²) à Lyon.

Les valeurs locatives faciales des **locaux neufs ou restructurés** des 15 principales métropoles sont **en baisse** avec une perte de **- 6 €** enregistrée sur le loyer moyen pondéré qui est passé de 179 € à **173 € HT HC/m²/an** en l'espace de 6 mois. **Marseille conserve le loyer « prime » régional de 270 €**, valeur recensée à **Euroméditerranée**. Les valeurs oscillent donc entre **90 € et 270 €**.

Les **avantages commerciaux** (franchises de loyer, participation aux travaux, mise à disposition anticipée...) peuvent s'élever à **1,5 ou 2 mois de franchise** par année d'engagement et sont la règle dans de nombreux marchés.

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

Chris Igwe, Directeur Retail CBRE France/Senior Director European Retail Leasing, EMEA :

« **La France reste un pays attractif pour les enseignes internationales qui cherchent à s'implanter et/ou à se développer. Dans un monde du commerce de plus en plus omnicanal, les consommateurs restent attachés à la boutique.** »

2014 s'inscrit dans la continuité des années précédentes. La faible inflation ne suffit pas à relancer la consommation, en raison des fondamentaux économiques toujours en berne.

Malgré cette reprise qui tarde à venir, la France reste un pays attractif pour les enseignes internationales. Si leur développement reste maîtrisé, elles cherchent avant tout à se positionner sur des emplacements « prime » pour profiter des meilleurs flux et maximiser leur visibilité.

Cette tendance continue de renforcer la forte dichotomie du marché des commerces, avec d'une part une tension sur les emplacements « prime » où les enseignes cherchent à se positionner malgré des valeurs locatives élevées ; et de l'autre, le marché secondaire, atone, où la vacance augmente et les valeurs sont clairement orientées à la baisse.

Les nouvelles technologies, l'avènement du numérique et la sophistication des moyens de communication redessinent sans cesse les traits de la sphère du commerce. La montée en puissance du e-commerce en est une preuve. Le futur visage du commerce n'est certainement pas dans la transformation radicale du modèle traditionnel du commerce physique à un commerce entièrement dématérialisé. La réponse est certainement un savant mélange des deux. Comme le montre la dernière enquête CBRE réalisée auprès de 21 000 personnes dans 21 pays européens, les consommateurs restent attachés à la boutique même s'ils utilisent de plus en plus internet, et déclarent qu'ils le feront davantage à l'avenir. Le commerce est de plus en plus omnicanal, intégrant progressivement les outils on-line, et ce, y compris dans et autour des boutiques elles-mêmes.

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE EN FRANCE (ENTREPOTS > 5 000 M²)

Didier Malherbe, Directeur Général Adjoint (Global Logistic Services) :

« **Le marché de la logistique en France fonctionne à plusieurs vitesses depuis le début de l'année, porté par les opérations clés-en-main des marchés d'Ile-de-France et du Rhône-Alpes.** »

Avec plus d'**1,5 million de m² placés en France** sur les 8 premiers mois de 2014, les volumes de transactions sont en hausse de **+ 22 %** par rapport à la même période en 2013. Si le 1^{er} trimestre a été particulièrement difficile sur l'ensemble des marchés, le 2^{ème} trimestre affiche une progression, exclusivement localisée sur l'**Ile-de-France** et le **couloir rhodanien**. Les mois de juillet et août se poursuivent sur cette tendance.

En **Ile-de-France**, avec **574 700 m²** commercialisés en 8 mois, les volumes sont déjà supérieurs à ceux de l'année 2013. Ce bon résultat est la conséquence d'un certain nombre de **développements initiés ou signés en 2013** et comptabilisés cette année, leur permis de construire purgé de tous recours. Ces **clés-en-main franciliens**, au nombre de 10



à fin août (chiffre multiplié par 2 par rapport à l'année 2013), représentent **le tiers de ceux comptabilisés en France** sur les 8 premiers mois de 2014. À titre d'exemple, Auchan s'installera à terme dans 51 500 m² à Serris et Toys 'R' Us dans 50 700 m² à Saint-Fargeau-Ponthierry, tous deux dans le cadre de contrats locatifs.

La région **Rhône-Alpes**, avec près de **370 000 m²** transactés entre janvier et août 2014, dépasse elle aussi le niveau de 2013. Cependant, les principales zones logistiques (L'Isle d'Abeau, Plaine de l'Ain...) sont restées à l'arrêt. Ce sont les **marchés diffus** qui ont performé, avec plus de la moitié des volumes placés. Un clés-en-main d'envergure pour une centrale d'achat Leclerc y est d'ailleurs localisé, qui totalisera 106 600 m².

Au vu des opérations actuellement en cours de négociation ou d'instruction, si le **marché national** devrait atteindre, en 2014, un **niveau de demande placée en légère hausse annuelle**, l'**Ile-de-France** devrait marquer un atterrissage autour de **800 000 m²**, soit un **retour à un bon niveau**, après 2 mauvaises années.

L'**offre immédiatement disponible en France** s'élève à environ **3,5 millions de m²** au 1^{er} juillet 2014. Elle diminue de façon conséquente en un an dans le couloir rhodanien notamment, mais augmente **en Ile-de-France**, qui témoigne tout de même d'une pénurie d'offres de qualité sur certains secteurs. Par conséquent, là où cette **sous-offre immédiate est forte**, certains opérateurs commencent à évoquer la **possibilité de lancer « en blanc »**, mais **de façon toujours sélective**. Par ailleurs, le volume d'**offres « en gris »**, en attente d'utilisateurs, reste à un niveau élevé (**2,9 millions de m² en France**).

Les **valeurs locatives faciales** demeurent **stables** en France, toujours à un **niveau assez bas**. Seuls **certains marchés ciblés de 1^{ère} couronne francilienne** peuvent proposer des produits à **des valeurs dépassant la barre des 50-60 € HT HC/m²/an**. Globalement, l'hétérogénéité des marchés persiste, en fonction de la qualité, des disponibilités et de la localisation notamment.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

(Immobilier d'entreprise banalisé : bureaux, commerces, entrepôts, locaux d'activités)

Nicolas Verdillon, Directeur du Capital Markets :

« **Malgré la stagnation persistante de l'économie française, la bonne dynamique du marché de l'investissement s'est vérifiée durant l'été, avec un nouveau renchérissement de la prime de risque immobilière, et une rentrée active qui confirme un volume d'engagements annuel proche des 20 milliards d'euros.** »

L'**été** a été **assez calme en termes de volumes investis**, puisque nous avons recensé seulement 1,7 milliard d'euros d'engagements nouveaux finalisés en juillet et août (2,1 milliards d'euros l'an passé sur la même période). En revanche, il a été **actif en termes de promesses**, avec près de 2 milliards d'euros annoncés. Par ailleurs, les résultats cumulés depuis le début de l'année demeurent excellents, **12,8 milliards d'euros** ayant été **échangés sur les 8 derniers mois**, un chiffre en progression de 60 % sur un an. La France continue de bénéficier de la **vague de capitaux** qui cherchent à s'investir sur l'immobilier européen, grâce notamment à un **environnement de taux extrêmement favorable** et au **retour des financements**, à des coûts qui n'ont jamais été aussi attractifs.

Il est vrai qu'une grande partie des **capitaux** actuellement en circulation sont **en quête de gros volumes**, sur un marché fortement concurrentiel du fait de l'**offre limitée**. Et que ces très grandes transactions gonflent artificiellement les volumes, masquant une **certaine faiblesse du cœur du marché** constitué par les transactions de taille intermédiaire. Toutefois, si l'été n'a pas enregistré un volume engagé très important, il a été caractérisé par la signature de deals plus modestes, permettant au nombre de transactions de progresser à nouveau sur un an (+ 7 %).

Côté acquéreurs, **la demande** demeure soutenue et **continue de se diversifier** avec prudence, sous l'effet de l'étroitesse persistante de l'offre « core » et de l'anticipation, par un nombre croissant d'investisseurs, d'un rebond locatif à moyen



terme. Les **actifs parisiens** restent **très recherchés**, mais l'atteinte du **seuil psychologique des 4 % pour le « prime » bureaux** limite pour un nombre croissant d'investisseurs l'accès à ce marché, malgré la prime de risque actuellement importante. La périphérie francilienne ou les grandes métropoles régionales, lorsqu'elles disposent d'une desserte en transports en commun performante, bénéficie d'un **effet report** qui explique le fort écrasement des taux qui y est enregistré. Le fait que 2 des 3 plus importantes signatures enregistrées durant l'été concernent des campus localisés à Massy et à Gennevilliers illustre cet **intérêt croissant** des investisseurs **pour les actifs neufs ou récents et sécurisés** sur le long terme avec des locataires de qualité, **même dans des localisations tertiaires moins établies ou centrales**.

Par ailleurs, l'appétence pour les **commerces** se confirme, malgré la faiblesse persistante de l'offre, avec certains investisseurs commençant à freiner leurs arbitrages (à l'instar du bureau) et essentiellement des portefeuilles ou des actifs unitaires importants proposés sur le marché. Le volume d'investissement sur ce segment approche d'ores et déjà potentiellement les 4,5 milliards d'euros, en comptabilisant les nouvelles signatures et les promesses annoncées durant l'été. **La barre des 5 milliards d'euros en cumul pour l'ensemble de l'année semble donc en passe d'être franchie**.

En conclusion, **la rentrée s'annonce active**, après une trêve estivale de courte durée. Le traditionnel rallye de fin d'année a déjà démarré, avec de nombreux dossiers ayant un objectif de finalisation pour les mois à venir. Si la situation du marché apparaît inédite, en raison de la déconnection avec des marchés locatifs toujours convalescents et de la difficulté de réallouer les capitaux, les **fondamentaux de l'investissement** restent encore **sains**. La prime de risque immobilière atteint des sommets grâce à l'orientation durablement baissière des taux longs. Et les valeurs vénales sont toujours loin d'avoir retrouvé leurs pics passés et offrent un potentiel de rebond à moyen terme. Le tout dans un marché qui s'anime sur un nombre croissant de segments, ce qui permet d'entrevoir un **volume d'engagements annuel proche des 20 milliards d'euros**.

Contacts presse FR :

Wellcom : 01 46 34 60 60 - Stéphanie Piere – sp@wellcom.fr

Julie Munoz – jm@wellcom.fr

CBRE : Magali Baron - 01 53 64 36 45 – magali.baron@cbre.fr

À propos de CBRE

CBRE Group, Inc. (NYSE : CBG) est une société Fortune 500 (liste des 500 plus grandes entreprises américaines) et S&P 500 (indice boursier des 500 plus grandes entreprises américaines) dont le siège est situé à Los Angeles. Elle est la plus grande société de services immobiliers au monde (en termes de chiffre d'affaires 2013). Le groupe compte près de 44 000 employés (hors filiales) répartis sur plus de 350 bureaux internationaux (hors filiales) et propose ses services aux propriétaires, investisseurs et utilisateurs du monde entier. CBRE offre des services de conseil stratégique et d'exécution en vente et leasing, immobilier corporate, gestion de patrimoine, de projets et d'installations, crédit hypothécaire, expertise, assistance à maîtrise d'ouvrage, gestion d'investissement, recherche et consulting.



ICH

BUSINESS NEWS

LA LETTRE D'INFORMATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT